

Årsredovisning

för

Brf Erstagatan 28

769604-0950

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Erstagatan 28, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn10 i Stockholm. Med anledning av att kommunfullmäktige under 2006 beslutade om omreglering av tomträttsavgälderna tecknades ett nytt avtal med Stockholms Kommuns Exploateringskontor med verkan från december 2006. Den nya avgiften har trappats in under två år och nått full avgift fr.o.m. december 2008.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 24 st lägenheter. Styrelsen har beviljat att en 2-rumslägenheter fått byggas om till 4 rum.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2.083 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 179 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 46 112 000 kr varav markvärdet motsvarar 24 260 000 kr och byggnadsvärdet 21 852 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är i gott skick och följer underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor, boende och lokaler

Föreningen har 39 medlemmar fördelade på 23 lägenheter.

Av föreningens 24 lägenheter var 23 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och en lägenhet var upplåten med hyresrätt. Under året har 4 (1) överlåtelse skett till ett pris om 51 152 (51 157) kr/kvm. (Siffror inom parentes avser föregående år).

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Kopparn 9 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende drift av värmeanläggning samt leverans av tappvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusen i A- och B-uppgången har målats om, och gårdsbelysning har införskaffats och satts upp. Besiktning av hissar har genomförts.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,71	4,40	1,96	2,62	4,52	3,71
Lån per kvm bostadsyta kr	2408	2 441	2 117	2 347	2 395	2 443
vid årets utgång						
Fastighetens belåningsgrad %	17,06	17,15	16,44	16,87	17,1	17,3
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	630	597	597	597	582	582

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-04-18, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Lena Lennerhed	Ledamot Övergripande frågor
Lena Nilsson Wikmar	Ledamot Kassör
Siv Molin Glans	Suppleant Trädgårdsfrågor
Emma Hedberg	Suppleant Övergripande frågor
Anders Berggren	Suppleant Övergripande frågor/Webben
Sven Gustafsson avgick november 2012	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Ola Rönn

Ordinarie

Tobias Hellman

Suppleant

Valberedning

Carl Cederström

Karin Gunnarsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2005-09-05.

Föreningen ekonomiska ställning

Föreningen har totalt tre fastighetslån placerade i Nordea Hypotek AB, räntesatser och omsättningsdatum finns specificerade i tilläggsupplysningarna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 155 049
årets förlust	- 223 771
	- 378 820

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	138 000
av yttre fonden ianspråktas	- 279 337
i ny räkning överföres	- 237 483
	- 378 820

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 271 994	1 244 004
Hysesintäkter		247 815	242 112
Övriga rörelseintäkter		30 083	22 643
Summa nettoomsättning		1 549 892	1 508 759
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-207 898	-150 407
Periodiskt underhåll		-279 337	-240 000
Driftskostnader	2	-849 885	-848 746
Administrationskostnader	3	-75 589	-82 735
Personalkostnader		-3 108	-3 108
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-48 178	-51 880
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 463 995	-1 376 876
Avskrivning byggnad		-40 000	-40 000
Avskrivningar övrigt		-81 871	-69 840
Summa avskrivningar		-121 871	-109 840
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-35 974	22 043
Ränteintäkter		322	1 553
Räntekostnader		-187 262	-213 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857	-1 120
Summa kapitalnetto		-187 797	-212 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223 771	-190 539
ÅRETS RESULTAT		-223 771	-190 539

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	27 448 766	27 488 766
Fastighetsförbättringar	5	397 506	436 174
Energibesparande åtgärder	6	445 157	469 219
Inventarier och maskiner	7	1 957	3 910
Bredband	8	51 562	68 750
Summa materiella anläggningstillgångar		28 344 948	28 466 819
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	294 923	294 923
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 923	294 923
Summa anläggningstillgångar		28 639 871	28 761 742
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	10	51 906	51 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	104 867	85 790
Avräkningskonto förvaltare		381 126	586 818
Summa kortfristiga fordringar		537 899	723 774
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		9 286	4 379
Summa kassa och bank		9 286	4 379
Summa omsättningstillgångar		547 185	728 153
SUMMA TILLGÅNGAR		29 187 056	29 489 895

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		20 954 076	20 954 076
Upplåtelseavgift		3 296 776	3 296 776
Ej inbetalda insatser		-787 284	-787 284
Föreningens fond för yttre underhåll		397 004	499 004
Summa bundet eget kapital		23 860 572	23 962 572
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balkongrenoveringsfond	13	24 000	21 000
Balanserat resultat		-155 049	-66 510
Årets resultat		-223 771	-190 539
Summa fritt eget kapital		-354 820	-236 049
Summa eget kapital		23 505 752	23 726 523
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		5 145 500	5 185 500
Summa långfristiga skulder		5 145 500	5 185 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		70 000	100 000
Leverantörsskulder		87 916	152 850
Skatteskulder	15	100 058	101 648
Övriga skulder		875	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	276 955	223 374
Summa kortfristiga skulder		535 804	577 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 187 056	29 489 895
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 418 000	8 418 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,14 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Inventarier	10 %
Altan dörrar fönsterbyte	5 %
Bredband	20 %

1 Reparationer och underhåll

2012

2011

Underhåll fastighet	150 539	120 063
Underhåll tvättstuga	9 322	5 492
Trädgårdskostnader	29 688	16 950
Reparationer hiss	15 398	4 926
Hiss, serviceavtal	2 951	2 976
	207 898	150 407

2 Driftskostnader

2012

2011

El	66 042	58 639
Vatten	54 098	46 024
Uppvärmning	327 572	310 050
Sophämtning	17 226	25 942
Fastighetsförsäkring	17 921	28 750
Fastighetsskötsel	36 318	29 882
Snöröjning/sandning	738	1 525
Städning Entreprenad	53 804	59 165
Städning utöver avta	0	560
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Kabel-TV	6 209	5 708
Trädgårdskostnader	3 817	10 974
Hyra entrémattor	4 894	1 908
Övrigt	5 248	11 250
Bredband	32 498	34 869
	849 885	848 746

3 Administrationskostnader	2012	2011
Förbrukningsinvent.	0	274
Förbrukningsmaterial	2 551	1 952
Kreditupplysning	906	350
Telefon & porto	1 125	1 875
Styrelsearvode	11 900	11 900
Arvode förvaltning	45 205	50 311
Övr förvaltningskostnader	0	5 244
Föreningsavgifter	5 871	900
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	4 880	2 048
Övr främmande tjänster	900	5 363
Bankkostnader	1 125	1 375
Övrigt	1 126	700
	75 589	82 292

4 Byggnad	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 928 766	27 928 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 928 766	27 928 766
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-440 000	-400 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 000	-440 000
Utgående planenligt restvärde	27 448 766	27 488 766
Taxeringsvärden byggnader	21 852 000	21 852 000
Taxeringsvärden mark	24 260 000	24 260 000
	46 112 000	46 112 000

5 Fastighetsförbättringar	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	773 362	773 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 362	773 362
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-337 188	-298 520
Årets avskrivningar	-38 668	-38 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 856	-337 188
Utgående redovisat värde	397 506	436 174

6 Altan dörrar och fönsterbyten

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 250	0
Inköp	0	481 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 250	481 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 031	0
Årets avskrivningar	-24 062	-12 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 093	-12 031
Utgående balans	445 157	469 219

7 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 534	19 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 534	19 534
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 624	-13 671
Årets avskrivningar	-1 953	-1 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 577	-15 624
Utgående redovisat värde	1 957	3 910

8 Bredbandsinstallation

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 938	0
Inköp	0	85 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 938	85 938
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 188	0
Årets avskrivningar	-17 188	-17 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 376	-17 188
Utgående balans	51 562	68 750

9 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	294 923	356 921

10 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	51 906	51 166

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Stockholms stads exploateringskontor	55 875	55 875
Trygg Hansa	25 875	17 653
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	15 005	12 262
Ownit	8 112	0
	104 867	85 790

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 166 792	3 296 776	499 004	-66 510	-190 539
Disposition av föregående års resultat:			-102 000	-88 539	190 539
Årets resultat					-223 771
Belopp vid årets utgång	20 166 792	3 296 776	397 004	-155 049	-223 771

13 Balkongreoveringsfond	2012-12-31	2011-12-31
Balkongreoveringsfond	24 000	21 000

14 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek 84515, rörlig ränta f n 3,961%	2 008 000	2 048 000
Nordea Hypotek 84507, rörlig ränta f n 3,961%	1 290 000	1 320 000
Nordea Hypotek 577911 rörlig ränta f n 3,961%	1 917 500	1 917 500
Kortfristig del av lån	-70 000	-100 000
	5 145 500	5 185 500

15 Skatteskulder	2012-12-31	2011-12-31
Enligt skatteberäkning	-100 058	-101 648

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31

2011-12-31

Fortum, fjärrvärme	91 139	37 684
Stockholm vatten	15 647	0
Upplupna utg.räntor	41 588	38 144
Förskottsbet. intäkt	92 385	126 357
Upplupna styrelsearv	27 900	16 000
Upplupna soc.avgift	8 296	5 188
	276 955	223 373

Stockholm den



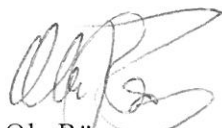
Lena Lennerhed



Lena Nilsson Wikmar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .



Ola Rönn
Revisor